



文/图 羊城晚报记者 范晗越

楼市话题

# 广州越秀区一手楼市： 供求关系反转 高端盘促销多了

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

曾经很长一段时间“皇帝女不忧嫁”的越秀区楼市，而今也处于供求关系反转阶段。一方面，从2023年开始该区一手供应量大增，7盘同台竞技状态近年少见；另一方面，楼市深度调整期内需求减弱，即便是傍上名校资源，楼盘成交也难有大起色。

这种境况下，越秀区楼盘也开始促销，继个别楼盘最低“6万字头”开盘走量之后，曾经属于市场焦点的高端项目也推出“8万字头”的特价单位，以期带动成交。所幸的是，在多项新政的推动下，加上楼盘推出优惠，6月越秀区一手楼市的成交量也比新政前的4月份增长了约53%。

越秀区的楼盘往往规模比较小，单体楼也常见



**A/** 有6.5万元/平方米的地价，也有与此相近的楼价

越秀区的楼价，很长一段时间内都可谓广州楼价的“天花板”，主要的支撑点，一是该区所处的广州中心区的地理位置；二是该区具有的完善的生活配套，其中名校优势非常突出，成为众多买家入手越秀区房产的重要因素；三是因为区域供应量低，由于该区新增的宅地屈指可数，甚至有多年连续处于宅地零新增供应的窘况，导致一手住宅供应紧缺，进而使得该区一手楼价坚挺。

而在今年4月下旬，该区的新盘君熙府更是报出了“6万字头”的开盘价，引起市场关注，毕竟这样的楼价和越秀南的地价几乎在同一水平。彼时，相关负责人坦言开盘当天确实有推出6万多元/平方米的单位，不过仅限于93平方米的三房户型，货量少，且开盘的优惠价也将优先考虑一次性付款的买家。目前该盘价格多数在7万-10万元/平方米。

按照以往地价约占楼价一半的“规律”，约6.5万元/平方米地价所在的越秀南项目，开盘阶段报价为12万-18万元/平方米。



名校配套是越秀区楼盘极为重要的卖点

## B/ 以价换量的背后，是供求关系的改变

从经济规律上说，楼价和供求关系相关。供小于求，楼价坚挺，反之则降价。越秀区楼价长期坚挺，因何也走上了以价换量之路？

供应大增是一大重要因素。从合富研究院统计的数据可以发现，近14年期间，该区楼市供不应求的年份有9年。在2017-2018年期间，越秀区的新增供应量少到可以忽略，从2017年起至2022年，该区楼市长期处于供小于求的状态，致使该区楼价在高位坚挺。但到了2023年，越秀区新增一手住宅供应面积一举超过5万平方米，供应套数超过800套，而这一年内的成

交面积，仅为1.6万平方米、158套，属于供大于求的状态。而这种供求反转的状态，一直持续到2024年。

今年，越秀区同时在售的项目有7个，分别是城投东园公馆、港汇、君熙府、万科臻越府、云瀚府、淘金半山豪庭、淘金半山御庭，如此集中的新货发售，可谓近年罕见。今年1-5月，这些项目的成交均价不低，相对较低的是万科臻越府一盘，为85712元/平方米，而东园公馆成交均价则超过14万元/平方米，值得一提的是淘金半山御庭，目前以毛坯状态发售，报价在9万-13万元/平方米幅度。

## C/ 名校对楼盘销售的赋能效应，不能一概而论

每年的五六月份，市场上会出现很多楼盘与名校“联姻”的消息，一旦和知名教育集团“攀亲”，楼盘定会高调地“昭告天下”，以吸引更多的家长买家。名校资源，已成为楼市深度调整周期内楼盘销售极为有利的抓手，此利，是利好，也是利益。

越秀区以名校资源著称，

在售的楼盘也都有各自的名校资源，只不过，这些名校在家长们的口碑圈里也会有差别。为何这些都有名校资源的楼盘，也得放下身段进行特价促销？一句话，那就是比照钱包权衡利弊。在买家对自身经济能力没那么信心十足的当下，一套房子，户型设计没亮点、园林环境局促甚至没有小区园林、只有便利的公交和马路对面的名校，总价千万元，到底值不值？如果拿着一千万元，到天河、海珠或者荔湾，能买到哪些更好的房子？毕竟，这些中心城区内也有不少名校资源，特别是天河区，近两年内的新楼盘大多都配置了家门口的名校。

也就是说，越秀区楼盘虽然有名校支撑，但老城区楼盘所具有的体量小、户型落伍、绿化面积少等通病，也会成为买家入手考虑的减分项。当整体行情进入调整期，楼盘适当调整售价可谓顺势而为，用更为实惠的价格将买家留住才是上策。

广州中原研究发展部数据显示，截至5月底，越秀区一手房库存9万平米，去化周期高达51.8个月，远高于全市23.2个月的水平。如何借着各轮新政的东风加快去库存，是今年越秀区楼盘最关键的功课。当然，不急于回笼资金，拥有稳定现金流的房企除外。

越秀区楼市  
交易以二手存量  
为主，一手新货  
陆续上市

## 广州土拍： 上半年总成交约30万平方米 下半年多宗靓地将上市

随着荔湾区鹤洞路以南AF040134地块在6月末被保利发展以近7亿元总价竞得，2024年上半年，广州市涉宅地块挂牌出让结束。羊城晚报记者综合专业机构数据统计获悉，上半年，广州土拍累计挂牌11宗涉宅地块，供应总建筑面积100.23万平方米，同比下降73%，其中4宗地块成交，成交总建筑面积30.29万平方米，同比下降87%，总成交额约64.78亿元，2023年同期，广州供应、成交涉宅地分别为24宗和16宗，成交额近432亿元。事实上，与近4年同期数据相比，2024年上半年的广州土拍成交额均有数量级的差距。据统计，2020年-2023年，上半年涉宅地块成交额分别为730.51亿元、1129.55亿元、341.4亿元及431.19亿元，相比之下，2024年的广州土地市场遭遇了前所未有的冷意。

### 多宗地块流拍 央企国企仍是拿地主力

2024年年初，随着广州市解除120平方米以上户型限购和供地计划的公布，多宗中心城区优质地块的出现令人完全无法预料2024年的土拍会是如今的景象。在天河区黄村三联路、金融城板块及世界大观四期地块等中心城区地块相继因无开发商参与竞价而流拍或终止出让后，原定于6月上旬前就应当全部挂牌出让的2024年度首批供地清单有近三分之二被调出，其14宗地块被延期至第二批出让，其中不乏海珠区石岗路地块、荔湾区陆居路地块等

中心区地块。成交的4宗地块，拿地主力也均为央企国企，底价成交的天河区岐山路地块、世界大观三期地块以及花都区广花公路以东雅瑶路以北地块，分别由华润联合体（华润置地、广州城投、珠江实业）、越秀地产和花都城投拿下。而民营企业仅在6月25日的荔湾区鹤洞路以南地块的竞拍中有所参与，来自浙江的绿城和交易平台贝壳旗下的贝好家在该地块的竞拍中均有举牌。

### 去化承重压 房企拿地意愿整体较弱

广州中原地产项目部总经理黄韬认为，土地市场的遇冷与上半年新房市场销售整体欠佳有关，在大多数项目都面临销售周期变长的现状下，即便是央企国企也并非旗下项目都能有良好的销售情况，拿地意愿自然变弱。

2024年5月，自然资源部印发《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》，要求严格落实应对去化周期的住宅用地供应机制，商品住宅去化周期超过36个月的城市，将被暂停新增商品住宅用地出让。对于去化周期在18个月至36个月的城市，要按照“盘活多少、供应多少”的原则。克而瑞数据监测显示，近13个月，广州商品住宅去化周期持续走高，从2023年5月的18.4个月，提高至2024年5月的25.8个月，尽管在“528”新政后，

去化周期有所回落，但依然在20个月以上的高位。

从全国的土拍数据来看，开发商拿地意愿变弱是普遍现象，据中指院数据，2024年上半年，TOP100房企拿地总额3801亿元，同比下降35.8%。具体到各个头部房企，上半年，保利发展拿地金额110亿元，2023年同期为400亿元；万科上半年拿地金额未进入房企前100位，2023年上半年为175亿元；华润置地拿地金额154亿元，2023年同期为439亿元。此外，头部房企中海的拿地意愿也颇为值得探究，在大多数开发商销售额、拿地金额基本处于同一梯队的情况下，上半年以1483亿元的销售额高居第二位的中海地产，在全国仅投入了120亿元用于拿地，在房企中位列第七。

### 中心地块扎堆上架 成交状况将反映市场信心

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓认为，一般而言，上半年是房企拿地的高峰期，而广州今年上半年只成交了4宗涉宅地块，历史上罕见。需要注意的是，2024年广州计划供应的宅地数量超过90宗，总量为数不少。因此，下一步要提高土地出让的效率，很有必要在供给侧做出一定的策略改变：包括增加优质地块的净地出让、根据当前房价走势加快拍地价的调整、允许分期支付土地价款、从设计规范等方面鼓励开发商建设新一代住宅产品等。

受2024年上半年土地挂牌出让情况不理想的影响，多宗原定于6月前出让的涉宅地块聚集到了下半年出让。在广州市规划和自然资源局发布

的2024年第二批拟供商品住宅用地清单中，全市共有多达30宗涉宅地将挂牌，且近半位于中心城区，其中包括越秀区广州大道中地块、天河区天河智慧城核心区地块及原在首批清单中的荔湾区陆居路地块等。

清单显示，第二批拟供地将于8月22日前挂牌，距今仅余不到两个月的时间。目前，“528”新政在销售端持续见效，广州市房地产中介协会等多方数据显示，广州市一二手成交在6月内均出现大幅度增长，一手住宅环比增长近50%，二手住宅月度成交恢复至万套水平，成交量均创下年内新高。销售端逐渐好转的情况下，开发商能否恢复信心，将在未来两个月的土地市场成交状况中得到极大的体现。



要提高土地出让效率，广州有必要在供给侧改变策略

## 行业机构发布二十城物业服务最新均价 广州在一线城市中最低

文/羊城晚报记者 徐炜伦

近日，中指研究院发布《中国物业管理行业2024年上半年总结与下半年展望》，该报告显示，2024年6月，重点监测的二十个城市（北京、上海、深圳、广州、杭州、天津、宁波、武汉、成都、青岛、苏州、重庆、无锡、长沙、南京、济南、昆明、南昌、合肥、常州）物业服务均价为2.64元/平方米/月。

### 深圳物业服务均价全国排前

一线城市物业服务水平居前列，其中深圳最高，为3.95元/平方米/月；北京、上海紧随其后，分别为3.65元/平方米/月和3.31元/平方米/月，从报告样本来看，广州在一一线城市中物业服务均价最低，为2.77元/平方米/月。

同比来看，二十城当中，深圳、南京、济南等9个城市物业服务价格指数上涨，上涨城市数量较去年同期增加1个，其中

深圳同比上涨0.30%；南京和济南同比涨幅分别为0.17%、0.14%；苏州、无锡、广州等6个城市同比涨幅则均在0.10%以内。

### 部分上市物企开展股份回购

报告显示，2023年，物业服务上市企业营收增速明显放缓。中指研究院分析认为，主要原因：一是行业整体新增管理面积有缩量迹象，同时外拓竞争异常激烈；二是物企增值服务收入断崖式下跌，创新型服务未打开局面。

不过，据该机构统计，截至2024年6月21日，港股已有8家物企开展了股份回购，包括万物云、绿城服务、德信服务集团、金科服务、永升服务、中海物业、越秀服务和星盛商业。中指研究院表示，这些企业2023年经营活动现金流净额均为正，企业资金相对充裕。